

کلنگ‌زنی ساخت آپارتمان‌های ۲۵ متری دولت و وزارت مسکن مخالف هستند

این کارشناس توضیح داد: «در کشورهای پیشرفته، معماری‌ها به گونه‌ای است که امکان زندگی در فضای کوچک مشکلی ایجاد نمی‌کند اما در ایران در ابتدا باید تغییراتی در زندگی افراد و معماری ایجاد شود، سپس به فکر خانه‌های کوچک برای خانوار بود.»

او تأکید کرد: «با توجه به این شرایط، یک ایرانی چطور می‌تواند در منزل ۲۵ متری سکونت داشته باشد، بلبه در توکیو به خاطر کمبود زمین، جمعیت بالا و بسیاری ملاحظات دیگر این طرح اجرا شده، اما سنت و آداب زندگی آن‌ها با ما متفاوت است.»

سرحدی بیان کرد: «کشورهایی همانند ژاپن بسیاری از امور زندگی خود را در بیرون از منزل انجام می‌دهند. از نظر فرهنگی، دینی، شرعی و... تفاوت بسیاری بین جامعه ایرانی و بسیاری از جوامع دیگر وجود دارد.»

بر اساس این گزارش، برخی از کارشناسان به بی‌تأثیری ساخت واحدهای کوچک برای خانه‌دار شدن مردم معتقدند. به باور آن‌ها، عرضه واحدهای ۲۵ متری عامل جذب سرمایه‌های خُرد به بازار زمین و ملک به حساب آمده و همین امر علت ایجاد تورم برای بازار مسکن می‌شود. در حال حاضر، به علت حاکم بودن نگاه سرمایه‌ای به ملک و زمین، بازار مسکن دچار تورم شده است. همین امر، میزان گرانی این بخش را از تورم عمومی جامعه بیشتر کرده است. از طرفی ساخت و عرضه خانه کوچک‌مقیاس، به جریان سرمایه‌داری بخش مسکن دامن می‌زند و به‌طور طبیعی قیمت این واحدها را گران می‌کند. مساحت خانه زمانی که از یک میزان کمتر شود، ملاک قیمت‌گذاری آن، دیگر مترتُر واحد نیست. امروز واحدهای کوچک به جای آنکه به مترتُر فروخته شوند، دانه‌ای فروخته می‌شوند. در مقابل، کارشناسان اقتصادی اذعان دارند برای حل مشکل مسکن به‌خصوص برای زوج‌های جوان، لازم است دولت کار ساخت و ساز را به خود مردم بسپارد. یعنی، زمین را به واجدین شرایط از قبیل جوانان در شرف ازدواج و مستاجران، واگذار کند. این افراد هم به‌صورت تدریجی و با توان مالی، سرپناه مورد نیاز خود را می‌سازند و صاحب‌خانه می‌شوند. به بیان دیگر، ساخت پیمانکاری مسکن برای مردم، روشی اشتباه به حساب می‌آید و نباید دوباره این چرخه را تکرار کرد.



نیست، گفت: «واحدهای ۲۵ متری به هیچ عنوان با فرهنگ ایرانی و اسلامی‌ساخت نیستند. با توجه به اینکه در کشورمان مشکلی از بابت تأمین زمین برای ساخت احساس نمی‌کنیم، نباید طرح‌های این‌چنینی به اجرا درآید، کشورهایی که خانه‌کپسولی احداث می‌کنند، با مشکل زمین‌روبه‌رو هستند.»

او افزود: «این خانه‌ها برای خانواده‌ها قابلیت سکونت نداشته و مسکونی نیست. بنابراین شرایط زندگی در یک مکان از الزاماتی برخوردار است که ضرورت دارد حداقل‌ها در آن رعایت شود. از سویی مشکل کشور در حال حاضر توزیع مسکن است و ساخت خانه‌های ۲۵ متری چاره کار نیست. عده‌ای با نگاه سرمایه‌ای به این بازار، بیش از نیاز خود واحد خریداری و احتکار می‌کنند. در مقابل عده‌ای برای خرید واحد هرچند کوچک نیز با مشکل مواجه هستند که می‌بایست این مسائل را مورد حل و فصل قرار داد.»

سرحدی ادامه داد: «در برخی کشورها فرهنگ استفاده از واحدهای کوچک وجود دارد و معماری‌ها نیز براساس مترتُرهای کوچک تعریف شده اما در کشور ما با معاری‌های موجود نمی‌توان از واحد ۲۵ متری برای مصرف‌خانوار به درستی بهره برد.»

مخالفت وزارت شهرسازی

این درحالی است که محمدرضا صابری، مدیرکل راه و شهرسازی استان البرز در پی این کلنگ‌زنی گفت: «مخالفت شدید وزارت‌خانه و این اداره کل پیش از این نیز قاطع اعلام شد. همچنین هیچ گونه مجوزی برای ساخت مسکن‌هایی با مترتُر ۲۵ مترمربع در هیچ برهه زمانی وجود نداشته و از این پس نیز صادر نخواهد شد.»

صابری تعریف چنین پروژه‌ای را خارج از ضوابط و چارچوب قانون و اهداف وزارت‌خانه راه و شهرسازی برشمرد و افزود: «در احداث خانه، حفظ کرامت انسانی مردم عزیز به‌صورت ویژه مدنظر قرار دارد و تحت هیچ شرایطی از این رویکرد عقب‌نشینی نخواهیم کرد.»

او ادامه داد: «تعریف پروژه‌های مسکن‌سازی طبق ضوابط و استانداردهای وزارت راه و شهرسازی است. در این میان حفظ کرامت و شأنیت افراد لحاظ می‌شود. از این رو با هیچ گونه مجوزی برای احداث واحدهای مسکونی ۲۵ مترمربعی طبق قانون موافقت صورت نمی‌گیرد.»

این طرح اجرایی نیست

احمدرضا سرحدی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه چنین طرح‌هایی قابل اجرا

رامین بیات
روزنامه نگار

گفت‌وگو

طی چند روز اخیر، بار دیگر پرونده ساخت آپارتمان‌های ۲۵ متری به جریان افتاد. به‌طوری‌که عملیات اجرای طرح مسکن اقتصادی به تعداد ۳۳۰۰ واحد، به‌صورت مجتمع هوشمند در واحدهایی با مترتُرهای ۲۵ تا ۸۰ متر مربع در منطقه ماهدشت کرج آغاز شد. موافقان طرح مسکن اقتصادی می‌گویند که در این طرح، مترتُرهای مختلفی پیش‌بینی شده و به‌طور کلی خانه‌های ۲۵ متری برای افراد مجرد، زوجین خانه‌اولی و حتی دانشجویان است. بنابراین منافاتی با قانون جوانی جمعیت ندارد. باید این خانه‌های کوچک‌مترتُر را به چشم سکوی پرتاب دید. افراد می‌توانند ابتدا خانه‌های ارزان‌قیمتی که زیر یک میلیارد تومان ارزش دارند را خریداری کرده و به تدریج، مترتُر واحد خود را بزرگ کنند.

خسایار باقرپور، مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های شهر تهران که مدافع این طرح به حساب می‌آید، گفت: «از چندماه قبل مباحث حقوقی، تأمین زمین و انعقاد قرارداد طرح مسکن اقتصادی آغاز شد. در نمایشگاه صنعت ساختمان سال گذشته از این طرح رونمایی شد و در این چندروز نیز به‌طور رسمی عملیات اجرایی آن شروع شده است.»

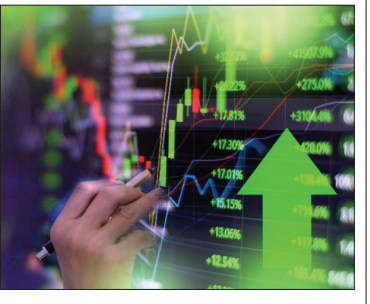
او با بیان اینکه خانه کوچک‌مترتُر نیاز کلان‌شهرها و جامعه امروز ماست، افزود: «امروز تهیه واحدهای بزرگ‌مترتُر تا حد زیادی از استطاعت متقاضیان خارج شده و مردم نیاز به محصولات جدیدی در سبد محصولات صنعت ساختمان دارند. در دوره ناترازی‌های امروز، انرژی ساختمان‌هایی را که به‌صورت سنتی می‌سازند، بهره‌وری را کاهش داده و به هدررفت انرژی می‌انجامد. او در مورد جزئیات داده مسئله توضیح داد: «قیمت واحدهای این پروژه تقریباً ۳۰ میلیون تومان در هر مترمربع است که برای متقاضیان وام در نظر گرفته‌ایم و ۳۵ درصد هزینه تمام‌شده واحدها را پوشش می‌دهد. همچنین طی هماهنگی که با بانک‌ها انجام داده‌ایم این تسهیلات به‌صورت قرض‌الحسنه با دوره بازپرداخت چهارساله داده می‌شود.»

یادداشت

راهکارهای بهبود وضع بازار سهام

محمد نوربخش
کارشناس بازار سهام

نرخ سود بانکی به‌تنهایی بر روند بازار سهام تأثیرگذار نیست. در این زمینه نرخ بهره حقیقی از جمله مسائلی به حساب می‌آید که بازار را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد و به ایجاد برخی نوسانات در بورس منجر می‌شود. تفاوت نرخ بهره و تورم انتظاری مقولاتی مهم در اقتصاد هستند که برای اصلاح وضعیت بورس باید فاصله این دو متغیر کاهش یابد. اگر انتظار داشته باشیم که درآمد شرکت‌ها با نرخ ۵۰ درصدی تورم افزایش پیدا کند، در آن زمان نرخ بهره ۲۵ درصد چندان بالا نیست اما اگر تورم و بهره هم‌سو با یکدیگر با نرخ ۳۰ درصد در حال فعالیت باشند نرخ بهره حقیقی صفر بوده و در این زمان یک درصد تغییر این متغیر می‌تواند روند بورس را تحت‌تأثیر قرار دهد. با توجه به چنین مسئله‌ای نرخ بهره وابسته به نرخ تورم انتظاری است. اگر شرکت‌ها از وضع چندان مساعدی برخوردار نباشند و دولت به‌صورت دائم در حال دخالت در بازار و تغییر فرمول‌های قیمت‌گذاری باشد، نمی‌توان انتظار داشت که با افزایش یا کاهش دائمی نرخ بهره، روند بورس بهبود یابد. بنابراین ضروری است اقدامی صورت بگیرد تا سود شرکت‌ها پابرجا بماند و زمینه ایجاد برخی انتظارات در افزایش میزان سودآوری شرکت‌ها فراهم شود. در وضعیت فعلی بررسی این موضوع مهم‌تر از نرخ بهره است. دولت باید ضمن کاهش مداخلات خود، اقداماتی را در راستای توسعه زیرساخت‌های حاکم در بازار مانند جلوگیری از قطعی‌های مکرر گاز و برق، که اختلال در تولید شرکت‌ها را در پی دارد، انجام دهد. همچنین باید این نکته را متذکر شد که بازار پولی و نرخ بهره بانکی نیز بر بازار سرمایه اثر مستقیم دارند. نرخ بهره بین‌بانکی به معنی نرخ‌ی است که بانک‌ها به شکل وام‌های کوتاه‌شبهانه به یکدیگر قرض می‌دهند اما نرخ اوراق با نرخ سپرده، نرخ‌ی است که مردم (حقیقی یا حقوقی) از بانک‌ها بهره می‌گیرند. این دو کاملاً به یکدیگر مرتبط هستند. افزایش حجم نقدینگی بدون رشد تولید به افزایش تورم می‌انجامد. بنابراین باید تلاش کرد تا نقدینگی موجود به این بخش هدایت شود. در این میان ابزارهای موجود در بازار سرمایه می‌توانند نقش مهمی در هدایت پول به سمت تولید ایفا کنند، هرچند مهیا بودن فضای تولید و کسب‌وکار شرطی اساسی در عملی شدن این موضوع به حساب می‌آید. در واقع اگر نرخ سپرده بانکی کاهش پیدا کند، نرخ وام‌دهی بین بانک‌ها نیز کاهش می‌یابد. از سویی بانک مرکزی نیز در بازار بین بانکی دخالت دارد، یعنی اگر بخواهد عرضه پول را افزایش دهد، اقدامات خود را از این کانال عملیاتی می‌کند. کشورهایی که سطح تورم بالایی را تجربه می‌کنند بیشتر در معرض شفاف‌نبودن صورت‌های مالی قرار می‌گیرند. در همین راستا تجدید ارزیابی‌های دارایی‌ها موجب ارتقای سطح شفافیت صورت‌های مالی، تسریع در روند اعطای تسهیلات، محاسبه صحیح استهلاک و برآورد مناسب از سود کسب‌شده، افزایش نرخ و بازسازی شرکت‌ها در جهت رشد اقتصادی می‌شود. تجدید ارزیابی دارایی‌ها موجب کاهش وابستگی شرکت‌ها به بانک‌ها در جهت دریافت تسهیلات، کاهش خروج نقدینگی از بازار سهام و از بین رفتن حباب بازارهای موزاری خواهد شد. در مورد تأثیر معافیت‌های مالیاتی برای شرکت‌ها به منظور تجدید ارزیابی دارایی‌ها نیز می‌توان گفت، بنگاه‌ها تاکنون به خاطر شرایط تورمی سودهای دقیقی را شناسایی نمی‌کردند و پرداخت مالیات نیز به‌واسطه همین امر به‌درستی صورت نمی‌گرفت اما امروز از آنجایی که تجدید ارزیابی دارایی‌ها موجب واقعی شدن سطح استهلاک، افزایش سطح سودآوری شرکت‌ها و به تبع کاهش مالیات می‌شود، مجلس و دولت به‌عنوان دو نهاد نظارتی و اجرایی به‌منظور تسریع در روند اجرایی این امر باید مشوق‌های مالیاتی را در نظر گیرند.



دلیل کاهش قدرت خرید مردم در مقایسه با رشد قیمت‌ها، اجاره‌بها به همان نسبت بالا نمی‌رود اما هنگامی که روند صعودی قیمت ملک متوقف می‌شود، بازار اجاره شروع به رشد می‌کند. این اتفاق در سال‌های گذشته مشاهده شد.»

سلطان محمدی با اشاره به افزایش اجاره‌بها در مرداد سال جاری به استناد گزارش بانک مرکزی، توضیح داد: «این موضوع عمدتاً ناشی از ارتباط مستقیم اجاره‌بها با قیمت مسکن است. با رشد هزینه خرید مسکن، مالکان به دنبال کسب بازدهی بیشتر از سرمایه‌گذاری خود هستند و در نتیجه، اجاره‌بها را بالا می‌برند. علاوه بر این، عوامل دیگری همچون تورم، کمبود عرضه مسکن و... نیز بر این روند افزایشی تأثیرگذار بوده‌اند.»

سلطان محمدی با بیان اینکه مداخلات دستوری در بازار مسکن به‌هیچ عنوان جوابگو نبوده، بیان کرد: «اقداماتی از قبیل تعیین سقف برای اجاره نمی‌تواند بازار را کنترل کند و مانع بالا رفتن قیمت‌ها شود، بلکه دولت باید جلوی افزایش تورم را بگیرد. تا زمانی که نرخ تورم به‌صورت فزاینده بالا می‌رود، بازارهای سرمایه‌ای از جمله مسکن با رشد هرچند خزنده، همراه خواهند بود.»

این تحلیل‌گر بازار مسکن اضافه کرد: «با وجود تورم ۳۵ درصدی، رشد ۱۶ درصدی متوسط قیمت مسکن، نشان می‌دهد که قیمت واقعی مسکن هم‌پای تورم بالا نرفته؛ به‌عبارت دیگر، قیمت مسکن اکنون حدود ۱۹ درصد پایین‌تر از ارزش حقیقی خود به نسبت تورم قرار دارد که این مقدار قابل توجهی است.»

سلطان محمدی ادامه داد: «عدم افزایش قیمت مسکن نسبت به تورم، فرصت مناسبی را برای خریداران مسکن فراهم آورده است. با وجود این، شرایط کنونی باعث شده سازندگان به‌دلیل صعود چشمگیر هزینه‌های ساخت، انگیزه چندانی برای سرمایه‌گذاری در این بخش نداشته باشند.»

به‌گفته او کاهش ساخت‌وساز، نگرانی‌هایی را در خصوص آینده بازار مسکن ایجاد کرد. می‌توان گفت، قیمت نهادهای تولید، دستمزد کارگر و سایر مخارج، هم‌گام با تورم یا حتی بیشتر از آن رشد داشته که این موضوع هزینه ساخت‌وساز را به‌شدت افزایش می‌دهد.

روند رشد قیمت مسکن از افزایش تورم عقب افتاد



که انبوه‌سازان از این قدرت برخوردار باشند تا مسکن را با قیمت پایین‌تری به مصرف‌کنندگان عرضه کنند. این درحالی است که یکی از مشکلات مهم در زمینه تهیه خانه برای مردم، تأخیر در پرداخت وام قلمداد می‌شود. علیرضا عباسی، نماینده مردم کرج در مجلس گفت: «یکی از مشکلات عمده‌ای که در حال حاضر با آن مواجه هستیم، تأخیر در پرداخت وام‌های مسکن است. این مسئله به‌ویژه برای افرادی که در تلاش برای خرید یا ساخت خانه هستند، مشکل‌ساز شده است. درحالی‌که تصمیمات شورای عالی مسکن برای افزایش وام به ۸۰۰ میلیون تومان، به بانک مرکزی ابلاغ شده اما متأسفانه، بانک مرکزی هنوز این ابلاغ را به بانک‌های عامل منتقل نکرده است.»

رشد بیشتر اجاره‌بها در قیاس با قیمت مسکن

مهدی سلطان محمدی، کارشناس بازار مسکن، در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با بیان اینکه بازار مسکن تحت‌تأثیر چرخه‌های زمانی چهار تا پنج‌ساله قرار دارد، گفت: «در دوره‌هایی که قیمت مسکن با صعود همراه می‌شود، به

داد. تا جایی که قیمت‌ها به‌قدری بالا رفت که مسکن از دسترس بسیاری از اقشار جامعه خارج شد. از ۱۴۰۰ به بعد نیز ورود سرمایه‌ای در بازار مسکن به ثبِت نرسید و متقاضیان مصرفی توان خرید نداشتند. در حال حاضر معاملات مسکن در تهران به ۳۶۰۰ فقره رسیده که عدد بسیار پایینی محسوب می‌شود و علت آن نبود قدرت خرید است. این بازار مسکن در چهار دهه گذشته همواره نوسانات سینوسی‌گذشت. به‌طور مثال بین سال‌های ۹۱ تا ۹۶ دوره رکود را تجربه کردیم که رشد قیمت مسکن کمتر از نرخ تورم عمومی بود اما از سال ۹۷ که شوک ارزی در اقتصاد پدید آمد، بازار مسکن شروع به جهش کرد. در حال حاضر نیز به‌نوعی شاهد تکرار دوره سال‌های ۹۱ تا ۹۶ هستیم که از سال ۱۴۰۱ آغاز و دو سال از رکود بازار مسکن سپری شد. از سویی وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با ارائه تسهیلات ویژه به انبوه‌سازان و سازندگان، نقش مؤثری در کاهش قیمت تمام‌شده مسکن ایفا کند. دولت نیز با تأمین مواد اولیه ساختمانی مانند سیمان و گچ با قیمت دولتی، قادر است شرایطی را فراهم کند

گزارش

تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از تغییرات قیمت مسکن نشان می‌دهد که در مردادماه امسال، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله‌شده در شهر تهران به ۶۶۵۳ واحد رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب ۲٫۲۶ درصد افزایش و ۹٫۶۲ درصد کاهش یافت. همچنین متوسط قیمت یک مترمربع زیر بنای واحد مسکونی مورد معامله از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه گذشته و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۲٫۱ و ۸٫۱۶ درصد افزایش را رقم زد.

در میان مناطق بیست‌ودو گانه شهرداری تهران هم، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیر بنای مسکونی مورد دادوستد قرار گرفته، معادل حدود ۱۸۰۰ میلیون ریال متعلق به منطقه یک و کمترین آن با حدود ۴۱۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشت. از سویی بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده در مردادماه امسال در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا پنج سال ساخت با سهم ۶٫۲۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. بنابراین از مجموع ۷۸۲٫۳ واحد مسکونی معامله‌شده ۲۷٫۲ درصد مربوط به واحدهای تا پنج سال ساخت است. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۰٫۱ واحد درصد بالا رفت. همچنین بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۳ نشان‌دهنده رشد ۳٫۵ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل به حساب می‌آید. افزایش نقطه به نقطه این شاخص نیز در مردادماه سال جاری در شهر تهران و کل مناطق شهری، نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵٫۴۵ و ۴۹ درصد است. حجم معاملات به‌خاطر برخی مسائل پیش‌آمده در ماه‌های اخیر به‌طور محسوسی کاهش داشته و به‌نظر می‌رسد، در صورت ثبات شرایط در ماه‌های آتی حجم و گردش معاملات مسکن بالاتر برود.

در بازار مسکن خریدار وجود ندارد

بازار مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۷ شروع به جهش قیمت کرد و در سال‌های ۹۸ و ۹۹ نیز به رشد ادامه